PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI BA., LL.D., A R HIST S.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Ottubru 1999

Numru

Citaz. numru 139/86 JF

Lawrence ZAMMIT u Joseph CAMILLERI.
vs
Francis MIFSUD u Anthony MIFSUD bhala diretturi a nom u fl-interess ta' Chez Francis Hotel Company Limited u b'digriet tas-27 ta' Gunju 1986, gie kjamat fil-kawza Dr Noel ARRIGO ghan-nom ta' J and E Co Ltd u b'digriet tas-16 ta' Ottubru 1996 is-socjeta' kjamata in kawza giet korretta ghal "J.A.E. Limited"

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni:

Premess illi l-atturi irrendew servizz ta' senserija u servizzi ohra lill-konvenuti nomine biex dawn iffinalizzaw il-ftehim datat 23 ta' Mejju

1985 (dokument A) li bih is-socjetajiet Chez Francis Hotel Company Limited u J.A.E. Limited ittrasferew lis-socjeta’ Easysell Properties Limited u Thomas Fenech personalment 50,000 azzjonijiet (shares) fis-socjeta' Chez Francis Catering Company Limited bil-prezz u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess ftehim dokument A;

U premess illi l-istess Kumpanija Chez Francis Catering Company Limited kienet proprjetarja tad-Dolmen Hotel Complex u d-diskussjonijiet kollha bejn il-kontrattanti kienu centralizzati fuq il-bejgh ossia trasferiment ta’ l-istess Dolmen Hotel Complex u servizzi resi mill-atturi kienu propju f’dan ir-rigward;

U premess illi l-kompraturi hallsu sehemhom tas-senserija a bazi tat-trasferiment ta’ l-istess proprjeta’ Dolmen Hotel Complex u dan izid juri kemm il-partijiet kontrattanti kif ukoll l-atturi dejjem kellhom dan it-trasferiment tal-proprjeta’ Dolmen Hotel Complex bhala l-oggett tal-akkordju li kien qieghed jigi finalizzat;

U premess illi l-konvenuti nomine interpellati biex huma wkoll ihallsu s-sehem taghhom tas-senserija baqghu inadempjenti anzi qed jirrifjutaw illi jhallsu kwalunkwe xorta ta’ kumpens ghas-servizzi resi;

U premess illi s-servizzi resi mill-atturi kienu kemm sostanzjali kif ukoll determinanti biex intlahaq il-ftehim (Dok A) bejn il-partijiet fuq imsemmija.

TALBU li din il-Qorti:

1. Tillikwida l-ammont dovut lill-atturi bhala kumpens ghas-servizz ta' senserija jew servizzi ohra resi minnhom lill-konvenuti; u

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti nomine jhallsu lill-atturi s-somma li tkun hekk likwida bhala kumpens dovut lill-atturi.

Bl-interessi kummercjali mid-data tal-ftehim cioe' 23.5.85 u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kontra l-konvenuti nomine.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti Francis Mifsud u Anthony Mifsud fil-kwalita' taghhom fuq imsemmija.

Jecepixxu bir-rispett:

1. Illi preliminarjament, il-gudizzju mhuwiex integru stanti illi kif jirrizulta mill-att tac-citazzjoni u mill-istess dokument "A" anness ma' l-att tac-citazzjoni mill-istess atturi, s-socjeta' minnhom rapprezentata, ma kienetx l-unika proprjetarja ta' l-azzjonijiet fis-socjeta' "Chez Francis Catering Company Limited" mibjughin lill-Thomas Fenech u George Fenech nomine ghaliex dawn l-azzjonijiet gew mibjughin ukoll mis-socjeta' "J.A.E. Limited", li kienet il-proprjetarja l-ohra ta' l-azzjonijiet mibjugha.

2. Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stanti illi n-negozju ndikat fic-citazzjoni gie

konkjuz mill-konvenuti personalment u minn mart il-konvenut Francis Mifsud, cioe' Connie Mifsud, minghajr l-intervent ta' ebda terza persuna hlief ghall-kompraturi fin-negozju in kwistjoni jigifieri l-imsemmija Thomas Fenech u George Fenech nomine;

3. Illi l-unici drabi li dehru l-atturi kienu lejliet l-iffirmar tal-ftehim in kwistjoni u dakinhar li gie ffirmat u dana unikament fl-interess tal-kompraturi u ghalhekk jekk talvolta kienet dovuta lill-atturi xi forma ta' kumpens din zgur ma kienetx dovuta mill-konvenuti pero', mill-imsemmija Thomas Fenech u George Fenech nomine u dana mhux bhala senserija ghan-negozju konkjuz indikat fic-citazzjoni pero' ghal xi servizzi ohra li setghu gew rezi minnhom lill-istess Thomas Fenech u George Fenech nomine u mhux lill-konvenuti.

4. Illi l-pretensjoni tal-atturi diga' giet kawtelata kontra taghhom permezz ta' zewg mandati ta' Sekwestru numerati rispettivament sebghin (70) u mitejn u wiehed u ghoxrin (221) tas-sena korrenti 1986, it-tnejn fl-ammont ta' sittax il-elf u hames mitt lira Maltija (Lm16,500) il-wiehed u ghalhekk aktar mill-prezz tal-bejgh ta' l-azzjonijet kollha mibjugha cioe' ghaxart elef lira Maltija (10,000).

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Dottor Noel Arrigo noe.

Jecepixxi bir-rispett:

1. Preliminarment li s-socjeta' J and E Company Limited ma tesistix, huwa m'huwiex id-direttur taghha u ghalhekk ghandu jigi liberat ab observantia;

2. Minghajr pregudizzju, illi l-atturi ma jafhomx in konnessjoni man-negozju imsemmi fic-citazzjoni, dawna ma ghamlulu ebda servizzi u ghalhekk m'ghandu jtihom xejn.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti;

Semghet lix-xhieda prodotta u ezaminat l-affidavits li gew pprezentati mill-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u senjatament in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet kontendenti kif ukoll iz-zewg relazzjonijiet peritali li gew ipprezentati mill-periti gudizzjarji nominati appozitament mill-Qorti, jigifieri r-relazzjoni originali u dik addizzjonali;

Rat ukoll id-decizjoni in parte moghtija minn din il-Qorti fis-16 ta' Ottubru 1996 fejn laqghet it-talba tal-konvenuti u ordnat il-korrezzjoni mitluba fl-isem tas-socjeta' kjamata in kawza, li ghandu jigi ndikat bhala

"J.A.E. Limited" kull fejn jirrikorri fl-atti tal-kawza bl-ispejjes rizervati ghall-gudizzju finali;

Trattata ezawrjentement il-kawza fil-meritu;

Ikkunsidrat li din hija kawza maghmula mill-atturi ghall-fini ta' kumpens mitlub minnhom in linea ta' senserija jew servizzi ohra rezi li huma jallegaw li ghamlu in konnessjoni mal-iffinalizzar ta' ftehim milhuq bejn is-socjetajiet Chez Francis Hotel Company Limited u J.A.E. Limited (is-socjeta' konvenuta u dik imsejha fil-kawza) min-naha 'l wahda, u min-naha l-ohra, mis-socjeta' Easysell Properties Limited u Thomas Fenech proprio ghat-trasferiment ta' hamsin elf ishma fis-socjeta' Chez Francis Catering Company Limited u li fil-fatt kien jikkomprendi t-trasferiment tad-Dolmen Hotel Complex. L-atturi talbu ammont indeterminat, likwidabbli minn din il-Qorti.

Fost eccezzjonijiet diversi, fil-meritu s-socjeta' konvenuta tichad il-pretensjoni ewlenija tal-atturi fis-sens li dawn qeghdin jallegaw xi intromissjoni li kienet b'xi mod tintitolhom ghal xi kumpens kif mitlub min-naha taghhom (i.e. ta' l-atturi).

Illi wara li sema' u gharbel il-provi kollha prodotti, l-ewwel relatur ikkonkluda li t-talba attrici kienet wahda fondata u li ghall-fini ta' kumpens, tenut kont tas-somma realment involuta fil-ftehim de quo, illikwida s-somma ta' Lm15,750.00c. Fl-istess waqt, l-istess relatur, filwaqt li kien tal-fehma li l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta' konvenuta kellhom jigu respinti, kien ukoll tal-fehma li l-eccezzjoni tas-

socjeta' kjamata in kawza ghandha tigi milqugha u dana peress li din is-socjeta' ma kienetx involuta fl-istess ftehim.

Illi l-konvenuti nomine ma qablux mal-konkluzzjonijiet raggunti mill-ewwel relatur u talbu n-nomina ta' periti perizjuri liema talba giet milqugha.

Illi minn dak li kkostataw u kkonkludew il-periti addizzjonali jirrizulta li dawn kienu tal-fehma li n-negozju surreferit gie konkjuz bil-medjazzjoni tal-atturi u li l-konkluzzjoni raggunta mill-perit legali Dr Marco Grixti LL.D. fis-sens illi l-konvenuti Mifsud nomine ghandhom jigu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta' Lm15,750 (hmistax-il elf, seba' mija u hamsin lira Maltin) in linea ta' kumpens ghas-senserija u s-servizzi minnhom rezi kienet flokha u ghandha tigi kkonfermata.

Illi mill-provi akkwiziti jirrizulta li kif zvolgew il-fatti kien jidher li l-konvenuti Mifsud nomine kienu accettaw tecitament ix-xoghol tal-atturi u ghalhekk ma kienx hemm il-htiega li l-atturi jigu formalment introdotti mal-istess konvenuti nomine bhala s-sensala. Una volta li t-trattativi waslu ghal ftehim ma jidhirx li huwa kaz ta' likwidazzjoni bbazata fuq l-arbitrio boni viri kif jippretendu l-konvenuti nomine, imma hawn hu l-kaz ta' likwidazzjoni li trid tinhadem u tigi kkalkulata fuq senserija shiha ta' wiehed fil-mija (1%) minn kull naha fuq l-ammont involut fit-trasferiment li kien ilahhaq ghal madwar miljun u nofs lira Maltin.

Illi waqt it-trattazzjoni orali ta' l-ahhar, il-konvenuti nomine baqghu jsostnu l-istess posizzjoni kif espressa minnhom kemm fin-nota tal-

eccezzjonijiet, fix-xhieda moghtija u fin-nota ta' sottomissjonijiet. Din il-Qorti jidhrilha li l-analisi approfondita' kondotta mill-periti perizjuri, li del resto kkonfermaw il-konkluzzjonijiet tal-ewwel relazzjoni, hija wahda gusta u flokha. Din il-Qorti tikkondividi pjenament l-imsemmija relazzjoni u a skans ta' ripetizzjoni taddottha u taghmilha taghha u ghandha titqies li tifforma parti integrali mil-korp ta' dina d-decizjoni. Illi ghalhekk qeghda ssir referenza ghal dik il-parti tar-relazzjoni addizzjonali li tibda mill-paragrafu 1 taht l-intestatura "V. Konkluzzjonijiet tal-Esponenti periti dwar jekk l-atturi kienux jew le sensala tan-negozju in kwistjoni" (a fol 8 tar-relazzjoni, a fol 318 tal-process) u tibqa sejra sal-ahhar, xejn eskluz, u cioe' a fol 15 tar-relazzjoni, a fol 325 tal-process.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta' kjamata fil-kawza, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine; tilqa' t-talbiet attrici b'dana li ghall-fini tal-ewwel talba qeghda tillikwida l-ammont ta' Lm15,750 bhala kumpens u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti nomine li jhallsu lill-atturi dana l-ammont b'dana pero' li l-interessi, trattandosi ta' ammont li gie likwidat b'din is-sentenza, jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza sal-hlas effettiv.

Il-kap tal-ispejjez, komprizi d-dritt u spejjez gudizzjarji kif ukoll dawk peritali jithallsu interament mill-konvenuti Mifsud nomine.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI LL.D.

Deputat Registratur

AH.

V

KONKLUZZJONIJIET TAL-ESPONENTI PERITI DWAR JEKK L-ATTURI KIENUX JEW LE SENSALA TAN-NTEGOZJU IN KWISTJONI

1. Fil-fatt il-kompratur Tumas Fenech jikkorrobora lill-atturi fis-sens li huma kienu s-sensala fit-trasferiment in kwistjoni, u fil-fatt huwa hallas is-senserija lilhom dovuta.

2. Il-konvenuti, min-naha l-ohra, jsostnu illi n-negozjati mal-kompraturi saru minnhom (cioe' l-konvenut) u Connie Mifsud mart il-konvenut Francis Mifsud.

3. L-esponenti jaqblu mal-Perit Legali fis-sens illi n-negozju gie konkjus bil-medjazzjoni tal-atturi. Dan jirrizulta, apparti mix-xhieda tal-atturi, ta' Tumas Fenech, ta' George Fenech (affidavit a folio 60), ukoll mix-xhieda tal-konvenuti. Francis Mifsud ighid (folio 183) "Ma niftakarx izda ma neskludix li l-attur Camilleri qalli li kien qed jindahal fin-negozjati dwar il-bejgh tal-hotel". Hu jaghmel enfasi li l-atturi hadu parti fin-negozjati biss fl-ahhar jumejn, pero' darba

ighid (folio 179) li xi sitt gimghat qabel "ma ftehemniex pero' konna qrib hafna ghall-ftehim u ghalhekk tkellimna fuq il-kuntratt", u darb'ohra jghid (folio 186) "fl-ahhar jumejn dahal ukoll fin-negozjati l-attur Joe Camilleri ghall-Tumas u George Fenech u l-prezz tal-bejgh tbiddel sostanzjalment.

Jghid ukoll (folio 184) illi "ftit granet qabel id-data tal-kuntratt il-kumpraturi "tawni x'nifhem illi Joe Camilleri kien qieghed jew inkellha kien se jiehu parti importanti f'dan in-negozju".

Minn dan jirrizulta illi fil-fatt l-atturi, jew almenu l-attur Joseph Camilleri, ha parti fin-negozjati u kien instrumentali biex tbiddel il-prezz fl-ahhar jumejn tan-negozjati, f'liema jumejn skond Francis Mifsud (folio 186) "tant kien hemm tensjoni, billi din kienet haga ta' valur qawwi u n-negozjati kienu tant frekwenti illi jien nikkonsidra dawk il-jumejn bhala okkazzjoni wahda….".

Ghalhekk in-negozju gie konkjuz bil-medjazzjoni tal-atturi, u mhux rilevanti li wiehed jara jekk l-atturi hadux parti f'negozjati li damu sejrin xhur jew le, billi d-dritt ghas-senserija jkun dovut biss imhabba l-fatt tas-success tal-medjazzjoni, indipendentement minn kemm damu n-negozjati, liema dewmien hu rilevanti biss fil-kaz li l-medjazzjoni ma tigix koronata b'success. Ara Vol. XXVII p.II p 321 "La ritribuzione del mediatore dipende dalla riuscita dell'affare, ed e' commisurata dall'importanza dello stesso, senza riguardo alla fatica e alla perdita di tempo subita da lui.

VI

L-ALLEGAZZJONI TAL-KONVENUTI MIFSUD (FIN-NOTA TAGHHOM) ILLI L-ATTURI MA NTRODUCEWX IL-KOMPRATURI LILL-ISTESS KONVENUTI BILLI N-NOEGZJATI, KIF QAL IL-PERIT FIL-PARAGRAFU 42 KIEN ILHOM XHUR MEXJIN.

1. Ga' nghad illi d-dewmien u tul tan-negozjati mhux rilevanti fil-kaz li l-medjazzjoni tkun koronata b'success; dan huwa imporanti biss fil-kaz li l-ftehim ma jigix konkjus.

2. L-introduzzjoni tal-kompraturi lill-venditur mhux necessarja ghall-fini tad-dritt tas-sensal ghas-senserija. Huwa bizzejjed illi s-sensal jigi accettat tacitament mill-partijiet. Fil-kaz prezenti din l-accettazzjoni tacita tirrientra mill-fatt illi ma saret ebda prova illi l-konvenuti waqt in-negozjati esprimew ruhhom li ma jaccettawx lill-atturi bhala sensala. Ara wkoll Vol XLII p 1135 "Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et" P.A. 20 ta' Novembru 1958. "Ghalkemm wiehed ma jqabbadx sensal, huwa obbligat ihallsu xorta wahda jekk huwa jaccetta x-xoghol tieghu ta' sensal"; It-Trabucchi (Istituzioni di diritto civile pag 779, Edizioni 1998) imur oltre u jghid:- "La provvigione e' dovuta al mediatore da entrambe le parti, perche' entrambe si sono giovante della sua opera, anche' se una sola, o nessuna, ne abbia sollecitato l'intervento", jigifieri d-dritt ghas-senserija mhux ibbazat, fuq l-inkarigu, izda fuq il-fatt illi partijiet ikunu nqdew bis-servizzi tas-sensal biex in-negozju gie konkjus.

VII

L-ALLEGAZZJONI TAL-KONVENUT MIFSUD ILLI LA DARBA L-ATTURI MA GHAMLUX L-INTRODUZZJONI MSEMMIJA, HUMA MHUX INTITOLATI GHAS-SENSERIJA SHIHA, IZDA GHALL-KUMPENS "ARBITRIO BONI VIRI"

La darba rrizulta illi l-atturi kienu strumentali biex gie konkjuz il-ftehim, in-nuqqas ta' introduzzjoni, ghar-ragunijiet izjed 'il fuq imsemmija, ma jistax ikun ta' ostaklu ghad-dritt ghas-senserija, il-kumpens arbitrio boni viri jidhol biss fil-kaz li l-medjazzjoni ma tkunx koronata b'success.

VIII

L-ALLEGAZZJONIJIET TAL-KONVENUTI ILLI L-ATTURI DEHRU BISS FL-INTERESS TAL-KOMPRATURI, U L-PERIT MA KIENX KORRETT META QAL ILLI L-MID-MED BANK MA KIENX INTERESSAT, U LI L-ATTURI MESSHOM DAHHLU KLAWSOLA DWAR IS-SENSERIJA.

L-esponenti jaghmlu riferenza ghal li ntqal fuq, fil-Kapitolu V fejn irrizulta illi l-atturi fil-fatt kienu s-sensala fit-trasferiment in kwistjoni. Il-prezenza tac-Chairman tal-Bank Dr Buttigieg, turi verament l-interess tal-Bank, pero' dan l-interess ovvjament kien imhares mill-istess Dr Buttigieg illi ddetta l-iskrittura lin-Nutar Mangion (affidavit ta' Francis Mifsud Folio 195) u mhux mill-attur Camilleri. Il-kompraturi hadu parti personalment fin-negozjati tant li darba anke gew fl-idejn mal-vendituri.

Dwar in-nuqqas ta' klawsola dwar senserija fl-iskrittura huwa ovvju illi mhabba l-atmosfera ta' tensjoni li fiha saru n-negozjati fl-ahhar jumejn, kif deskritti mill-istess Francis Mifsud a folio 186, huwa verosimili li din il-klawsola tithalla barra.

IX

L-ALLEGAZZJONI TAL-KONVENUTI ILLI S-SENSERIJA KELLHA TKUN KALKOLATA FUQ IL-PREZZ TA' LM10,000 INDIKAT FL-ISKRITTURA.

L-esponenti jissottomettu illi l-fatti juru illi l-oggett tal-ftehim kien il-lukanda Dolmen, u l-prezz li fuqu saru n-negozjati u kontestazzjonijiet ma kienx il-prezz tax-'shares' ta' Lm10,000, izda l-prezz ta' circa miljun u nofs. In fatti sehem is-socjeta' "J.A.E. Limited", li kien parti zghira mill-lukanda, kien wahdu jiswa Lm15,000, u Francis Mifsud stess xehed (folio 177) illi l-ewwel talba li ghamel "kienet il-figura ta' Lm1,700,000 u Stg 100,000".

Ghalhekk din l-allegazzjoni dwar il-prezz ta' Lm10,000 mhix attendibbli.

X

KONKLUZZJONIJIET

Ghalhekk l-allegazzjonijiet kontenuti fin-Nota tal-konvenuti Mifsud mhumiex attendibbli, u l-esponenti huma ta' l-opinjoni illi l-konkluzzjoni raggunta mill-Perit Legali Dr Marco Griscti fis-sens illi l-

konvenuti Mifsud nomine ghandhom jigu kundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta' Lm15,750 ghandha tigi konfermata. Ghalhekk:

A

1. It-talba ghall-likwidazzjoni ta' l-ammont dovut lill-atturi ghandha tigi milqugha fl-ammont ta' Lm15,750 billi rrizulta li l-atturi kienu s-sensala fin-negozju in kwistjoni.

2. Il-konvenuti Mifsud nomine ghandhom jigu kundannati jhallsu dan l-ammont lill-konvenuti.

3. L-ilmenti tal-konvenuti Mifsud li talbu n-nomina ta' periti addizjonali illi:

   a. l-atturi ma ntroducewx il-kompraturi lill-konvenuti Mifsud – mhix acettabbli, ghax il-konvenuti accettaw tacitament ix-xoghol tal-atturi;

   b. la l-atturi ma ghamlux din l-introduzzjoni hu dovut biss kumpens determinat "arbitrio boni viri" – mhix attendibbli ghax tali kumpens flok senserija jkun dovut biss fil-kaz li n-negozjati ma jigux koronati b'success;

   c. l-atturi dehru biss fl-interess tal-kompraturi – mhix attendibbli ghax il-kumpraturi dehru personalment fin-negozjati, u l-interessi tal-Bank kienu mharsa mic-Chairman tal-istess Bank;

d. l-allegazzjoni illi l-atturi messhom nizzlu klawsola dwar is-senserija fil-kuntratt – mhix attendibbli meta wiehed jikkonsidra l-atmosfera ta' tensjoni li fiha saru n-negozjati interessi fl-ahhar jumejn.

B

L-eccezzjonijiet tal-konvenuti Mifsud fis-sens illi:

1. In-negozju gie konkjus mill-konvenuti u Connie Mifsud;

2. L-atturi dehru biss fl-ahhar jumejn u dana unikament fl-interess tal-kompraturi;

3. Il-prezz involut kien ta' Lm10,000

ghandhom jigu michuda. Ghar-ragunijiet fuq indikati fil-konsiderzzjoni tal-ilmenti tal-konvenuti Mifsud.